Gesetz-Sammlung
für die
Königlichen Preußischen Staaten.

No. 10.

(No. 608.) Verordnung wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in dem mit den Preußischen Staaten vereinigten Herzogthum Sachsen. Vom 16ten Juni 1820.

Wir Friedrich Wilhelm, von Gottes Gnaden, König von Preußen rc. rc.

Thun kund und fügen hiermit zu wissen:

Nachdem Wir in dem mit Unseren Staaten vereinigten Herzogthum Sachsen bereits durch das Patent vom 15ten November 1816. §. 16. eine besondere Verordnung über das Hypothekenwesen Uns vorbehalten, und diese Ankündigung auch auf die Aemter Heringen und Kelbra durch die Verordnung vom 20sten Oktober 1819. erstreckt haben; so verordnen Wir gegenwärtig, nach erfordertem Gutachten Unsers Staatsraths, wie folget:

I. Einführung der Preußischen Hypotheken-Gesetze.

§. 1. Es sollen hierdurch die Allgemeine Hypothekenordnung vom 20sten Dezember 1783. nebst den spätern Gesetzen, wodurch dieselbe erläutert oder abgeändert ist, in den erwähnten Landestheilen unter den nachfolgenden näheren Bestimmungen Gesetzeskraft erhalten.

II. Von den vor der gegenwärtigen Verordnung erworbenen Hypotheken.

A. Allgemeine Grundsätze.

§. 2. Der Erwerb von Hypothekenrechten vor Einführung des Allgemeinen Landrechts und der Gerichtsordnung ist lediglich nach dem zur Zeit dieses Erwerbes geltenden Recht zu beurtheilen.

§. 3. Auch wenn seit Einführung dieser Gesetze bis zur Gesetzeskraft der gegenwärtigen Verordnung ausdrückliche oder vertragsmäßige Hypotheken errichtet worden sind, so soll die Gültigkeit ihrer Bestellung nach dem frühern Recht beurtheilt werden.

§. 4. a) Desgleichen soll der Erwerb stillschweigender oder gesetzlicher Hypotheken in diesem Zeitraum in sofern nach dem frühern Recht beurtheilt werden, daß das Realrecht derselben auch ohne gerichtlichen Konsens und ohne Eintragung angenommen werden soll.

b) Da-

(Ausgegeben zu Berlin den 27sten Juni 1820.)

b) Dagegen soll auch schon für diesen Zeitraum lediglich nach Unsern Gesetzen bestimmt werden, welche Hypotheken als stillschweigende oder gesetzliche anzusehen sind, und von wem sie erworben werden konnten.

B. Uebertragung in die künftigen Hypothekenbücher.

§. 5. Diejenigen Gläubiger, welchen nach den Grundsätzen der §§. 2 — 4. ein älteres Hypothekenrecht zusteht, haben solches vor dem 1sten Januar 1822. bei der kompetenten Hypothekenbehörde anzumelden, und derselben die zur Begründung ihres Anspruchs dienenden Urkunden und Beweismittel zu übergeben.

§. 6. Sie erlangen durch diese Anmeldung das Recht, in dem künftigen Hypothekenbuche mit derjenigen Priorität eingetragen zu werden, welche ihnen nach den frühern Gesetzen zukam, ohne Rücksicht darauf, wer sich unter mehreren derselben, innerhalb des im §. 5. bestimmten Zeitraums, früher angemeldet haben möge.

§. 7. Die Hypothekenbehörde verfertigt sogleich nach dem 1sten Januar 1822. eine Tabelle aller ältern Hypotheken, welche bei ihr in Gemäßheit des §. 5. angemeldet und dargethan seyn werden, und stellt dieselben mit Benutzung der ihr vorliegenden Nachrichten in die durch §. 6. bestimmte Ordnung. Diese Tabelle muß spätestens bis zum 1sten Juli 1822. vollendet seyn.

§. 8. Vom 1sten Juli bis zum 31sten August 1822. steht es allen Interessenten frei, diese Tabelle einzusehen, und ihre Erinnerungen dagegen der Hypothekenbehörde anzuzeigen.

Nach Ablauf dieser Zeit können keine Erinnerungen mehr vorgebracht werden.

§. 9. Hierauf trägt die Hypothekenbehörde unverzüglich alle diese Hypotheken in das nach Vorschrift der Hypothekenordnung einzurichtende Hypothekenbuch ein, und legt dabei die im §. 7. vorgeschriebene Tabelle zum Grunde.

Sind in Gemäßheit des §. 8. Erinnerungen angebracht worden, welche nicht sogleich als völlig unbegründet erkannt werden, so werden dieselben in Form einer Protestation vermerkt, sämmtliche Interessenten werden davon benachrichtigt, und es wird denselben überlassen, ihre Ansprüche im Wege Rechtens wahrzunehmen, dergestalt, daß der Abschluß des Hypothekenbuchs dadurch nicht aufgehalten werden darf.

§. 10. Sobald die Hypothekenbehörde das Hypothekenbuch vollendet hat, macht sie dieses durch das Amtsblatt der Regierung bekannt.

C. Behandlung der ältern Hypotheken bis zur Vollendung der Hypothekenbücher.

§. 11. So lange die im §. 10. vorgeschriebene Bekanntmachung noch nicht erfolgt ist, soll dennoch jeder Gläubiger, welcher sich zur Eintragung gehörig angemeldet hat, sein Recht gegen einen dritten Besitzer verfolgen können.

§. 12. Desgleichen erlangt ein solcher Gläubiger durch die gehörige Anmeldung das Recht, im Fall eines Konkurses, in die dritte Klasse gesetzt zu werden.

§. 13.

§. 13. Selbst nach eröffnetem Konkurse soll ein jeder Gläubiger, welcher vor der gegenwärtigen Verordnung ein Hypothekenrecht erworben hatte, die Anmeldung desselben nachzuholen, und dadurch die dritte Klasse zu erhalten befugt seyn, so lange der 1ste Januar 1822. noch nicht eingetreten ist.

Von diesem Tage an hat ein solcher Gläubiger dieses besondere Recht nicht mehr, und wird im Konkurse lediglich nach Unsern allgemeinen Gesetzen beurtheilt.

III. Von den künftig zu erwerbenden Hypotheken.

§. 14. Von der im §. 10. vorgeschriebenen Bekanntmachung an ist der Erwerb neuer Hypothekenrechte lediglich nach dem Allgemeinen Landrecht, der Allgemeinen Gerichtsordnung und der Hypothekenordnung zu beurtheilen.

§. 15. Sollen vor diesem Zeitpunkt, von jetzt an, neue Hypothekenrechte erworben werden, so sind dieselben ohne Unterschied, ob sie durch Verträge oder unmittelbar durch gesetzliche Bestimmung entstehen, zur künftigen Eintragung anzumelden. Die Hypothekenbehörde hat die angemeldete Hypothek zu prüfen, und nach befundener Richtigkeit dem Gläubiger eine Rekognition, daß dieselbe völlig zur Eintragung geeignet und vorbereitet ist, auszufertigen.

§. 16. In das Hypothekenbuch selbst werden sie demnächst in der Art eingetragen, daß sie sämmtlichen älteren gehörig angemeldeten Hypotheken nachstehen, unter einander aber nach der Zeit der Anmeldung geordnet werden.

§. 17. Wenn diese künftigen Hypotheken solchergestalt angemeldet und mit einer gerichtlichen Rekognition versehen seyn werden, so soll ihnen auch schon vor der wirklichen Vollendung der Hypothekenbücher das Realrecht und das Recht der dritten Klasse eben so, wie es in §§. 11. und 12. für die ältern Hypotheken bestimmt worden ist, zukommen. Ihre Priorität wird alsdann nach Vorschrift des §. 16. festgesetzt.

§. 18. Die durch das sächsische Lehnsmandat vom 30sten April 1764. für die Allodialgüter bestimmte Beschränkung der Verpfändung auf zwei Drittel des Werthes, soll bei der Errichtung künftiger Hypotheken nicht mehr beachtet werden.

IV. Von den übrigen einzutragenden Rechten.

§. 19. Alle Grundeigenthümer, desgleichen alle Inhaber solcher dinglichen Rechte an einem Grundstück, für welche nach Unsern allgemeinen Gesetzen die Eintragung erforderlich ist, werden hierdurch aufgefordert, ihre Rechte vor dem 1sten Januar 1822. bei der Hypothekenbehörde anzumelden.

§. 20. Es ist für jeden Besitzer eines unbeweglichen Eigenthums eine Zwangspflicht, seinen Besitztitel zu berichtigen. Dem gemäß ist jeder Besitzer schuldig, in den durch die Behörden ihm vorher zu bestimmenden Terminen und Fristen sich gehörig zu melden, den Rechtsgrund nachzuweisen, worauf sich sein Eigenthum oder Besitz gründet, und die darüber sprechenden Urkunden, Kauf-, Tausch-, Erbzins- oder Erbpachts-Kontrakte, Testamente, Erbthei-

 lungen

lungen oder wie sie sonst Namen haben, in beweisender Form vorzulegen. Wer diesen Auflagen ungehorsamer Weise kein Genüge leistet und seinen Besitztitel nicht höchstens bis zum Ablauf des Jahres 1821. nachweiset, soll durch fiskalische Strafen zu seiner Obliegenheit nachdrücklich angehalten werden, und der Erleichterungen, welche dieses Patent den Interessenten bei der ersten gegenwärtigen Einrichtung, namentlich auch in Hinsicht der Kosten und Stempel gewährt, verlustig seyn.

§. 21. Jedoch wird durch die gegenwärtige Verordnung an den Rechten der Mitbelehnten und Gesammthänder, sie mögen zur Eintragung in die Hypothekenbücher angemeldet werden oder nicht, und insbesondere an den Bestimmungen des sächsischen Mandats vom 30sten April 1764. Titel 6. §. 1. nichts geändert.

§. 22. Desgleichen gehören blos persönliche, insbesondere bloße Wechselschulden, so wie alles andere, was sich nicht zur Eintragung in die Hypothekenbücher eignet, nicht zum Gegenstand dieser Verordnung.

V. Gemeinschaftliche Bestimmungen.

§. 23. Diejenigen, welche sich nicht melden, behalten zwar ihre Rechte gegen die Person ihres Schuldners oder gegen dessen Erben, und können sich auch an das ihnen verhaftete Grundstück, in sofern solches noch in den Händen des gegenwärtigen (das heißt, des im Präklusionstermine das Grundstück inne habenden) Besitzers befindlich ist, halten. Gegen einen dritten aber und zu dessen Nachtheil soll ein solcher Gläubiger kein Realrecht an das Grundstück auszuüben im Stande seyn.

§. 24. Wenn daher Jemand erst nach dem 1sten Januar 1822. mit einer Vindikationsklage, oder mit andern Eigenthums-Ansprüchen an ein Grundstück hervortritt, so kann er damit nur gegen den jetzigen Besitzer, Falls das Gut noch in dessen Händen ist, gehört werden, und muß auch, wenn er obsiegt, alle bis dahin auf das Grundstück eingetragene Hypotheken und andere Realrechte anerkennen, und den Inhabern solcher Forderungen aus dem Gute eben so gerecht werden, als wenn er ihnen die Rechte selbst eingeräumt hätte.

§. 25. Wird aber ein anderer Realanspruch, der nicht das Eigenthum betrifft, nach dem 1sten Januar 1822. angemeldet, und das Grundstück befindet sich noch in den Händen des gegenwärtigen Besitzers §. 23., so soll zwar ein solcher Gläubiger gegen den Besitzer ebenfalls noch gehört, und ihm gestattet werden, sich an das verhaftete Grundstück zu halten. Er muß aber allen bis dahin schon zur Eintragung angemeldeten Hypothekenforderungen mit seinem Anspruch nachstehen, und kann zum Nachtheil derselben von seinem erstrittenen Realrechte keinen Gebrauch machen.

§. 26. Ist das Gut nach dem 1sten Januar 1822. an einen dritten Besitzer veräußert, so haben die, welche ihre Realansprüche anzumelden unterlassen, ihre Rechte gegen das Gut ganz verloren, und dürfen weder der dritte Besitzer, noch die, welche von ihm ihre Rechte herleiten, deshalb im geringsten beunruhigt, oder in Anspruch genommen werden. Der säumige Realgläubiger kann seine Rechte nur gegen seinen Schuldner, dessen Erben, und deren sonstiges Vermögen verfolgen.

§. 27. Die im Allgemeinen Landrecht Theil I. Titel 20. §§. 411. und 412., und in der Allgemeinen Gerichtsordnung Theil I. Titel 50. §. 394. enthaltenen Bestimmungen werden hierdurch für die vorkommenden Fälle in den betreffenden Gerichtsbezirken, so lange außer Kraft gesetzt, bis von Seiten der Hypothekenbehörde die §. 10. dieser Verordnung vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgt seyn wird.

§. 28. Zur möglichsten Erleichterung der Interessenten, wollen Wir allen die Hypotheken-Einrichtung betreffenden Verhandlungen, so weit sie bis zum 1sten Januar 1822. vorfallen und zugleich vor der gegenwärtigen Verordnung erworbene Rechte zum Gegenstand haben, die Stempelfreiheit zusichern, sie auch von Erlegung der in der Sporteltaxe vorgeschriebenen Taxen und Gerichtsgebühren befreien. Nur zu den unvermeidlichen baaren Auslagen, deren Vorschuß Unsere Kassen erforderlichen Falls übernehmen werden, soll den Gutsbesitzern und Real-Prätendenten, ein nach dem Objekt zu bestimmendes geringes Pauschquantum abgefordert werden.

§. 29. Da sich die Führung besonderer Ingrossationsbücher durch die Erfahrung als überflüssig bewiesen hat, so wird hierdurch die Hypothekenordnung dahin abgeändert, daß keine Ingrossationsbücher angelegt und geführt werden sollen.

§. 30. Für die Ausführung der gegenwärtigen Verordnung werden die Hypothekenbehörden noch mit besonderer Instruktion von Unserm Justizminister versehen werden, nach welcher sie sich zu achten haben.

Urkundlich haben Wir diese Verordnung eigenhändig vollzogen, und mit Unserm Königlichen Insiegel bedrucken lassen.

So geschehen Berlin, den 16ten Juni 1820.

(L. S.) **Friedrich Wilhelm.**

C. Fürst v. Hardenberg. v. Altenstein.

Beglaubigt:
Friese.

(No. 609.)

(No. 609.) Verordnung die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothekenrechte, bei nicht vollständig eingerichtetem Hypothekenwesen, betreffend. Vom 16ten Juni 1820.

Wir Friedrich Wilhelm, von Gottes Gnaden, König von Preußen 2c. 2c.

Thun kund und fügen hiermit zu wissen:

Da in einem Theile derjenigen Unserer Provinzen, worin das Allgemeine Landrecht, die Allgemeine Gerichtsordnung und die Hypothekenordnung stets in Anwendung geblieben sind, desgleichen in denjenigen neuen oder wiedererworbenen Provinzen, worin Wir diese Gesetze neu oder wieder eingeführt haben, die Einrichtung der Hypothekenbücher noch nicht hat vollendet werden können; und da zugleich über die Anwendung mehrerer Stellen aus jenen Gesetzen, worin das Daseyn von Hypothekenbüchern vorausgesetzt wird, daselbst Zweifel entstanden sind; so verordnen Wir für die in den gedachten Provinzen noch nicht mit Hypothekenbüchern versehene Gerichtsbezirke (jedoch mit Ausschluß des Herzogthums Sachsen, indem für dasselbe über diesen Gegenstand eine besondere Verordnung heute erlassen worden), nach erfordertem Gutachten Unsers Staatsraths, wie folget:

§. 1. Wer auf ein in einem solchen Gerichtsbezirk gelegenes Grundstück künftig irgend einen Titel zu einer Hypothek erwirbt, hat denselben sofort zum Behuf der künftigen Eintragung bei der Hypothekenbehörde anzumelden, und derselben seine Urkunden und Beweismittel zu übergeben.

§. 2. Die Hypothekenbehörde wird hierdurch angewiesen, den angemeldeten Titel nicht blos für die künftige Eintragung genau aufzuzeichnen, sondern auch sofort zu prüfen, ob die Hypothek zur Eintragung schon geeignet ist, und in diesem Falle demjenigen, welcher die Eintragung sucht, eine Rekognition darüber unter dem Original-Instrumente, worin die Hypothek bestellt worden ist, auszufertigen, sodann aber sämmtliche Urkunden und Beweismittel dem Gläubiger zurückzugeben.

§. 3. Ist in der vergangenen Zeit eine solche Anmeldung und Bescheinigung bereits vorgekommen, so soll dieselbe gleichfalls die in dieser Verordnung enthaltenen Rechte und Vorzüge genießen.

§. 4. Ist in einem solchen Fall zwar die Anmeldung bereits geschehen, jedoch die Prüfung und Bescheinigung von Seiten der Hypothekenbehörde noch nicht hinzugekommen (welches vorzüglich in den neuen oder wiederer-

wor-

worbenen Provinzen der Fall ist), so soll diese Prüfung und Bescheinigung noch jetzt auf Verlangen des Gläubigers unverzüglich nachgeholt werden.

§. 5. In allen diesen Fällen erwirbt der Gläubiger durch diese Anmeldung und Bescheinigung das Recht:

a) seine Ansprüche gegen dritte Besitzer zu verfolgen;

b) auf Eintragung ins Hypothekenbuch, bei dessen künftiger Vollendung, nach dem Zeitpunkt der geschehenen Anmeldung,

c) bei einem, wenn gleich vor der Vollendung des Hypothekenbuchs ausbrechenden Konkurse auf Ansetzung in die dritte Klasse, gleichfalls nach dem Zeitpunkt der geschehenen Anmeldung.

§. 6. Der nach b. und c. des vorigen Paragraphs an die Zeit der Anmeldung geknüpfte Rang soll jedoch in Unsern neuen oder wiedererworbenen Provinzen für diejenigen Fälle eine Ausnahme leiden, in welchen eine solche neuerrichtete Hypothek mit einer alten (d. h. vor Einführung Unserer Hypothekenordnung entstandenen) Hypothek konkurrirt. Ist nämlich in einem solchen Falle die alte Hypothek nur überhaupt innerhalb des durch das Hypothekenpatent vorgeschriebenen Präklusivtermins angemeldet worden; so soll sie der neuerrichteten schlechthin vorgehen, selbst wenn diese früher als jene angemeldet seyn sollte.

§. 7. Jeder Gläubiger, welcher die in der gegenwärtigen Verordnung enthaltene Rechte geltend machen will, muß erforderlichen Falls das Eigenthum desjenigen, von welchem er seine Hypothek herleitet, nachweisen, und wird von diesem Beweise durch die ihm in Gemäßheit des §. 2. ertheilte Rekognotion nicht befreiet.

§. 8. Verlangt ein Gläubiger, welchem auf den Grund der gegenwärtigen Verordnung ein Hypothekenrecht zusteht, die Subhastation eines Grundstücks; so soll dabei nach den Vorschriften der Allgemeinen Gerichtsordnung Theil I. Titel 51. §. 99. und folgenden, verfahren werden.

§. 9. Alle Bestimmungen Unserer Gesetze, welche mit dem Inhalt der gegenwärtigen Verordnung im Widerspruch stehen würden, und namentlich die §§. 411. und 412. des Allgemeinen Landrechts Theil I. Titel 20., so wie der §. 394. der Allgemeinen Gerichtsordnung Theil I. Titel 50., sollen in den oben bezeichneten Gerichtsbezirken noch zur Zeit nicht zur Anwendung kommen, indem Wir alle diese Gesetzesstellen hierdurch dahin erklären, daß darin andere Verhältnisse, als für welche die gegenwärtige Verordnung erlassen wird, vorausgesetzt sind.

§. 10.

§. 10. Sobald in einem solchen Gerichte das Hypothekenbuch vollendet ist, hat das Gericht diese Vollendung in dem Amtsblatt der Regierung bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung hört für die betreffenden Grundstücke in einem solchen Gerichtsbezirk die im §. 9. ausgesprochene Suspension auf.

§. 11. Sämmtliche Gerichte werden hierdurch ernstlich erinnert, die Vollendung der noch fehlenden Hypothekenbücher möglichst zu beschleunigen.

Urkundlich haben Wir diese Verordnung eigenhändig vollzogen, und mit Unserm Königlichen Insiegel bedrucken lassen.

So geschehen Berlin, den 16ten Juni 1820.

(L. S.) **Friedrich Wilhelm.**

C. Fürst v. Hardenberg. v. Altenstein.

Beglaubigt:
Friese.